

Samrådsredogörelse

Detaljplan för

Laman 2

Krokslätt, Mölnåls stad, Västra Götalands län

Tidigare behandling

Kommunstyrelsen gav 2017-04-26, § 150, stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Laman 2. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2017-04-04, § 45, att samråd skulle genomföras kring framtaget förslag till detaljplan.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Laman 2 för uppförandet av ytterligare ett enbostadshus.

Samråd

Planförslaget har varit utställt för samråd enligt 5 kap. 11 § PBL (2010:900) under tiden 2018-10-11 – 2018-11-01. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga i Mölnåls stadshus samt på stadens hemsida.

Under och i anslutning till samrådet inkom 10 yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad. Länsstyrelsens yttranden redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN OCH BOLAG

1. Länsstyrelsen (daterad 2018-11-01)

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Kommentar: *Noteras.*

2. Trafikverket (daterad 2018-10-24)

Trafikverket har tagit del av handlingarna gällande rubricerat ärende och har inget att erinra mot det aktuella planförslaget.

Kommentar: *Noteras.*

3. Lantmäterimyndigheten (daterad 2018-10-12)

Vid genomgång av planens granskningshandlingar så har kommunala lantmäterimyndigheten i Mölnådal (KLM) följande synpunkter:

- Markreservat för gemensamhetsanläggning ska avgränsas med administrativ gräns.
- Placering: Istället för ”fastighetens södra gräns” bör istället stå ”gata”.
- Bestämmelse om minsta avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns saknas. Om avsikten är att reglera detta så ska en bestämmelse finnas.
- Upplysningstexten om tomtindelning föreslås för tydlighetens skull få följande utformning: Gällande fastighetsindelningsbestämmelser, fastställda som tomtindelning 1955-07-08, akt 1481K-3395, upphör inom Laman 2 att gälla.
- Kartan som visar planområdets läge är felaktig (pilen pekar inte på planområdet)

Kommentar: *Plankartan och planbeskrivningen justeras enligt synpunkterna.*

4. Statens Geotekniska Institut (dateras 2018-10-25)

SGI bedömer att stabiliteten för planområdet är tillfredsställande samt att planerat bostadshus kan grundläggas på berg. SGI gör med översänt material ingen annan bedömning och har inga övriga frågor eller invändningar mot planförslaget.

Kommentar: *Noteras.*

KOMMUNALA NÄMNDER OCH ENHETER

5. Tekniska förvaltningen (daterad 2018-11-01)

Tekniska förvaltningen önskar att det i avsnittet ’Detaljplanens innebörd och genomförande’ under ’Teknisk försörjning’ förtydligas att en ny anslutningspunkt för spill-, dricks- och dagvatten förläggs i Krokslättis storgata vilket innebär att fastighetsägaren får stå för pumpning av spill- och dräneringsvatten fram till förbindelsepunkten. Då tomten inte bedöms som lämplig för infiltration och lokalt omhändertagande av dagvatten utifrån tomtens branta lutning och nedströms liggande fastigheter behöver fastighetsägaren hitta en lösning på avledning av dagvatten som troligtvis även innebär pumpning av dagvatten till förbindelsepunkt.

Kommentar: *Planbeskrivningen justeras enligt synpunkt. Informationen vidarebefordras till exploatören.*

6. Mölnådal Energi AB & Mölnådal Energi Nät AB (daterad 2018-10-30)

Om genomförandet av detaljplanen medför att befintliga anläggningsdelar måste flyttas får fastighetsägaren bekosta detta.

Kommentar: *Detta står redan angivet under "Ekonomiska konsekvenser för ägaren till Laman 2 och den blivande styckningslotten".*

7. Skolnämndens arbetsutskott (daterad: 2018-10-30)

Skolförvaltningen bedömer bostadsbyggnationen enligt redovisad plan som ringa konsekvenser för skolnämndens verksamhet. Kapacitet bedöms finnas både i förskola och grundskola.

Kommentar: *Noteras.*

8. Vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott (daterad: 2018-10-11)

Det största hindret mot en större utbyggnad av grupp- och servicebostäder är att tillgången till byggbar mark är begränsad i kommunen. Vård- och omsorgsnämnden vill därför framhålla att det är önskvärt att detaljplaner inom kommunen, där det är möjligt, inkluderar minst en bostad med särskild service eller ett gruppboende (gärna i flervåningshus.)

Kommentar: *Eftersom att planen endast möjliggör ytterligare ett enbostadshus är servicebostäder inte aktuella här.*

SAKÄGARE

9. Enskilt yttrande från Fastighetsägare 1 (daterad 2018-10-31)

Ägaren av Laman 2 informerade 2013 i samband med övertagandet av fastigheten att han hade för avsikt att flytta till fastigheten med sin familj. Därefter ansökte han om att bygga ett flerbostadshus på fastigheten, utan att tillfråga grannar, vilket kommunen avslag. Fastigheten har sedan 2013 löpande använts för korttidsuthyrning till flera familjer samtidigt och på senare tid till ett flertal gästarbetare. I praktiken har fastigheten därmed fungerat som ett mindre flerbostadshus.

Fastighetsägaren har sedan köpet konsekvent underlåtit att sköta snöröjning av sin del av Bergsstigen, en gångväg som frekvent brukas av de boende på Krokslätts storgata. Fastighetsägaren har heller inte underhållit den egna tomtmarken vilket medfört försämrad belysning på Bergsstigen samt skapat ett allmänt skräpigt uttryck i området. Tidvis har även hushållssopor legat spridda både på tomt, gångväg samt Krokslätts storgata.

Vi befarar att den föreslagna planändringen är ett försök av fastighetsägaren att kringgå kommunens tidigare avslag rörande uppförande av flerbostadshus på fastigheten. Genom delning av Laman 2 kan två separata bostadshus uppföras som tillsammans i praktiken fungerar som ett flerbostadshus. En sådan förändring kommer att ha negativ inverkan på den allmänna boendemiljön och fastighetsvärdena för de omgivande fastigheterna.

Den föreslagna nya fastigheten utgörs av en brant slänt där särskilt de lägre delarna har ett mycket tunt jordlager över fast berg. Tillsammans med omgivande fastigheter utgör den föreslagna fastigheten en naturlig avrinning åt nordost för Safjällets nordsida och det finns en eller flera naturliga bäckar i slänten som fylls igen i samband med att bebyggelse uppfördes på Krokslätts storgata. Det framgår inte av planförslaget hur avvattnings av den nya fastigheten skall lösas. Med tanke på det tunna jordlagret och sprickor i berget är det sannolikt att bebyggelse, hårdgjorda ytor och markarbeten, särskilt sprängning kommer förändra avrinningen norrut, då vatten redan idag i hög omfattning trycker på från Laman 2 kommer detta med hög sannolikhet få en starkt negativ inverkan för Laman 1. Vilket befaras orsaka omfattande dräneringsarbeten kring hus och mark på Laman 1.

Uppförandet av ett nytt hus på starkt lutande mark kommer medföra drastiskt ökad insyn och skuggning mot Laman 1. Höjdskillnaden inom den föreslagna nya fastigheten är omkring 8 meter. Den föreslagna maximala byggnadshöjden om 59 meter över normalplan medför att ett drygt 10 meter högt hus kan komma att uppföras endast 4,5 meter från den norra tomtgränsen vilket i så fall kommer resultera i markant ökad skugga på Laman 1. Skugga är extra besvärande då bägge fastigheterna ligger på en brant nordostsluttning vilket medför begränsad tillgång till solljus på kvällar, höst och vår redan idag. Att minska den redan begränsade solinstrålningen befaras orsaka svårigheter för gräsytor att överleva, omöjliggöra grönsaksodling samt ökad risk för påväxt på fasader, den försämrade bruksförmågan hos tomtmark på Laman 1 kommer därmed minska värdet av denna fastighet.

Kommentar: *I planförslaget regleras att byggnaderna är avsedda för enbostadshus. Planen syftar till att bevara villaområdets karaktär.*

Vad gäller yttrande om snöröjning, skötsel av tomtmark och hantering av hushållssopor så har frågan vidarebefordrats till kommunens allmänna synpunkthantering där en handläggare återkopplar om ärendet.

Fastighetsägaren ska säkerställa en lösning för avledning av dagvatten, vilket troligtvis innebär pumpning av dagvatten till förbindelsepunkt i Krokslättis Storgata. En text om detta har lagts till i planbeskrivningen.

På grund av oron om skuggning för intilliggande fastigheter har planbeskrivningen kompletterats med en solstudie. Den redogör för den föreslagna bebyggelsens ungefärliga påverkan på omgivningen efter föreslagen byggrätt. Solstudien redogör inte för befintlig vegetations skuggning. Skuggningen av befintlig bebyggelse bedöms vara begränsad.

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och prickad mark har lagts till i detaljplanen för att begränsa byggnadens placering i södra delen av fastigheten för att begränsa husets höjd. En reglering om takvinkel mellan 22-38 grader har lagts till i plankartan som anpassning till befintlig bebyggelse.

Inom tätbebyggt område visar rättspraxis att boende i centrala lägen med hänsyn till närhet till kommunikationer och service kan räkna med en viss förtätning. Mölnåls stad har ett stort behov av bostäder och antalet tomter för byggnation av enbostadshus är mycket begränsad. I stadens avvägning mellan att möjliggöra ytterligare en bostad i ett attraktivt läge har de olägenheter som framförts och deras påverkan, bedömts vara begränsad och därmed inte heller vara betydande olägenheter för närboende utan rimliga med hänsyn till fastighetens läge i staden.

10. Enskilt yttrande från Fastighetsägare 2 (daterad 2018-11-01)

Fastighetsägare 2 kräver att förslaget till placering av byggnationen ändras. Detta med anledning av att förslaget till placering av byggnaden ur flera perspektiv kan medföra ett antal negativa konsekvenser för omgivningen, men även för den egna fastigheten. Av flera skäl måste byggnationens placering omprövas.

- a) Laman 3 har på grund av tomtens storlek och inklämda läge är det endast i den vinkeln byggda altanen den enda plats där vi kan vistas ute med någorlunda avskildhet. Om den planerade byggnationen utförs på den föreslagna platsen kommer den att skärma av vår utsikt och dessutom beröva oss den enda insynskyddade plats som vår altan utgör.
- b) Under rubriken 'Mark och vegetation' beskrivs förutsättningar som kan vara främjande eller hindrande för uppförande av byggnad. Utredningen av geotekniska

förhållanden har givit anledning till att ställa särskilda krav på grundläggning och dränering. Dessa problem är störst just där byggnationen skall utföras. Platsen har dessutom mycket dåliga ljusförhållanden i skuggan av en brant bergssluttning. Gamla byggare skulle varna för angrepp av bergsyra.

Förslaget om markreservat för gemensamhetsanläggning avvisas och skall utgå. Det är enbart till nackdel för vår fastighet Laman 3 som är den enda fastighet – förutom Laman 2, som direkt angränsar till det för ändamålet avsatta området. Bedömningen att detta inte påverkar området är helt missvisande. Så gott som alla fastigheter i området och främst utefter Krokslättis Storgata har en remsa allmän platsmark mellan fastigheten och gatan. Problemen med att så riskfritt som möjligt med sitt fordon angöra eller lämna sin fastighet gäller också för övriga. M.a.o. detta är inte unikt för Laman 2 och motiverar inte att mark reserveras för just denna fastighet.

Har fastighetsägaren till Laman 26 beretts tillfälle att framföra önskemål avseende den del i planarbetet som rör frågan om tillgänglighet? En redovisning av om och hur man följt rekommendationen att i en planutrednings inledning pröva om den egna och angränsande fastighet(-er) uppfyller kravet på tillgänglighet och om åtgärder vidtagits redovisas.

De problem med parkering eller uppställningsplatser för fordon som utredningen beskriver är inte unika för Laman 2 och beror främst fordonsägarnas uppträdande i trafiken och naturligtvis på att hushållen numera har flera fordon. Detta gäller också beskrivningen av hur ett fordon skall ta sig till Laman 2 (som aldrig tillämpas). Tillkomsten av ytterligare fordon som är en följd av den aktuella fastighetsbildningen kunde i och för sig anses försumbar, men kompliceras av åtgärder som vidtagits på Laman 2 sedan fastigheten för några år sedan bytt ägare. Det faktum att inre ombyggnad med ändrad planlösning, ändrade entréer mm i praktiken har förvandlat byggnaden till ett flerbostadshus med möjlighet att hysa 4-5 hushåll medför att boende och besökare till Laman 2 parkerar sina fordon på vår garageinfart eller ställer fordonet så att vi hindras att köra in eller ut via den redan tidigare trånga infarten. Detta kan alltså knytas till person påverkar inte detta planärende.

Kommentar: *Den föreslagna detaljplanen reglerar inte husets exakta placering, illustrationen visar endast en möjlig placering.*

I geotekniskt utlåtande har bedömningen gjorts att uppförande av byggnad är tekniskt möjligt.

Rättspraxis visar att boende i centrala lägen med hänsyn till närhet till kommunikationer och service kan räkna med en viss förtätning. Mölnåls stad har ett stort behov av bostäder och antalet tomter för byggnation av enbostadshus är mycket begränsat. I stadens avvägning mellan att möjliggöra ytterligare en bostad i ett attraktivt läge har de olägenheter som framförts. Så som insyn och husplacering, grundläggning samt gemensamhetsanläggning, bedömts vara begränsad och därmed inte heller vara betydande olägenheter för närboende utan rimliga med hänsyn till fastighetens läge i staden. Byggrätten har även begränsats något i väster i syfte att styra byggnad placering och minska insyn.

På grund av oron om skuggning för intilliggande fastigheter har planbeskrivningen kompletterats med en solstudie. Den redogör för den föreslagna bebyggelsens ungefärliga påverkan på omgivningen efter föreslagen byggrätt. Solstudien redogör inte för befintlig vegetations skuggning. Skuggningen av befintlig bebyggelse bedöms vara begränsad.

Gällande föreslagen gemensamhetsanläggning så finns bestämmelsen med i detaljplanen för att trygga tillgängligheten till Krokslätts Storgata för befintlig och tillkommande fastighet. Grundprinciperna vid ny planläggning är att parkering ska ske på tomtmark och inte på allmän platsmark.

Fastigheten Laman 26 är en angränsande fastighet till Laman 2 och har fått underrättelse om samråd och getts möjlighet att yttra sig.

Gällande problemen med parkering eller uppställningsplatser så finns möjlighet att lämna in synpunkter och felanmälan på www.molndal.se, där en handläggare åläggs att återkoppla om ärendet.

Ändringar i planförslaget

Utöver redaktionella ändringar har följande ändringar gjorts:

- Markreservat för gemensamhetsanläggning avgränsas med administrativ gräns på plankartan.
- Plankartan justeras och anger placering: Istället för ”fastighetens södra gräns” anges ”gata”.
- Bestämmelse om minsta avstånd om 4 meter mellan byggnad och fastighetsgräns har lagts till.
- Prickad mark har lagts till i detaljplanen för att begränsa byggrätter och minska insyn.
- Reglering av takvinkel har lagts till i plankartan.
- Upplysningstexten om tomtindelning på plankartan har ändrats till; Gällande fastighetsindelningsbestämmelser, fastställda som tomtindelning 1955-07-08, akt 1481K-3395, upphör inom Laman 2 att gälla.
- Kartan som visar planområdets läge är uppdaterad.
- Planbeskrivningen har uppdaterats efter Tekniska förvaltningens yttrande gällande teknisk försörjning.

Förslag till vidare handläggning

Stadsbyggandsförvaltningen har bearbetat planförslaget enligt ovan och föreslår att detaljplanen för Laman 2 ställs ut för granskning.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lisa Östman
planchef

Jonas Häggson
planarkitekt